

**Neuer Geschäftsstandort gefällig? Kompaktes  
Geschäftslokal mit optimaler Flächennutzung in  
Deutschlandsberg mit ca. 144 m<sup>2</sup> Nutzfläche! Gleich  
anrufen und Besichtigungstermin vereinbaren!**



**Objektnummer: 295161**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8530 Deutschlandsberg
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Nutzfläche:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	19,30 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.584,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.807,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,00 €
<b>USt.:</b>	361,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz











**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbericht  
Top Fotos  
Qualitätsiegel

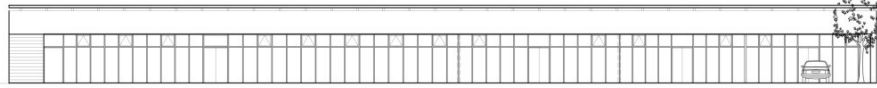
**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND  
QUALITÄTSGEGEHR

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

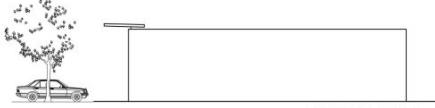




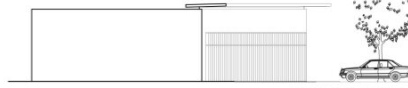




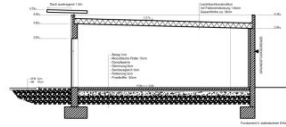
ANSICHT NORD



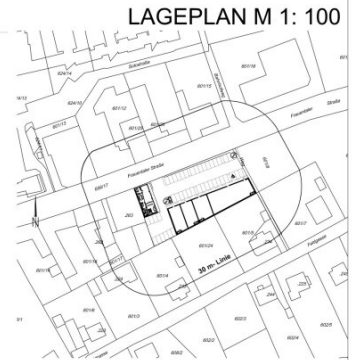
ANSICHT OST



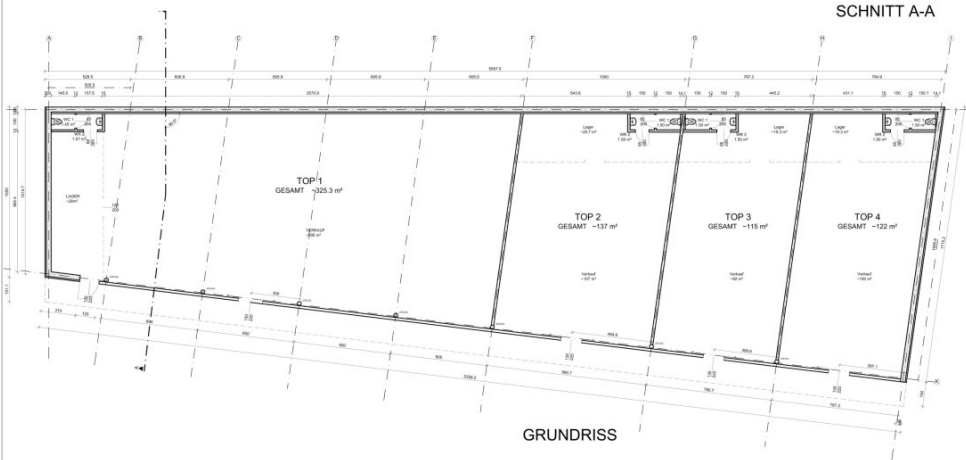
ANSICHT WEST



SCHNITT A-A



LAGEPLAN M 1: 100



GRUNDRISS

**EINREICHPLAN**  
GESCHÄFTSHAUS/BÜROHAUS  
R+L - Realbesitz Ges.m.b.H.

EZ	472	Bundesland	STEEERMARK
Grundstücksnr.	601/21	Bezirk	DEUTSCHLANDSBERG
Adresse	FRAUENTALERSTRASSE 28	Kat.-Gem.	DEUTSCHLANDSBERG

BAUWERBER: GRUNDGEGENTUMER

Plan	EINREICHPLAN BÜROHAUS Grundrisse, EG, DG, Schnitt, Ansichten, Lageplan	Masstab	1:100 1:1000
	<b>KUESS</b> technisches Büro www.kuess.at	PlanNr.	A/01/2006
	Wiesengasse 3, 8501 Lieboch	Gez.	NK
		Büero	KUESS
		Datum	2006-09-20

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



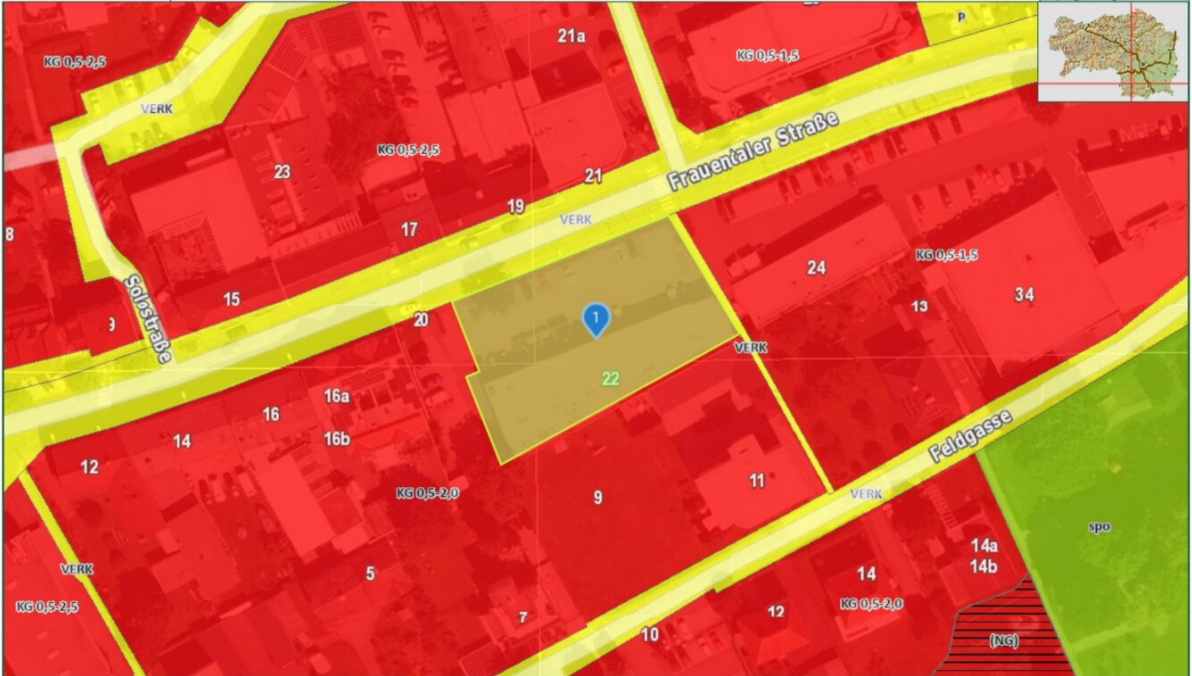
## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at



## Objektbeschreibung

### Neuer Geschäftsstandort gefällig? Kompaktes Geschäftslokal mit optimaler Flächennutzung in Deutschlandsberg mit ca. 144 m<sup>2</sup> Nutzfläche! Gleich anrufen und Besichtigungstermin vereinbaren!

Dieses zur Vermietung stehende Geschäftslokal befindet sich in einer gut etablierten und stark frequentierten Lage von Deutschlandsberg und eignet sich hervorragend für kleinere bis mittlere Handels- oder Dienstleistungsbetriebe. Die durchdachte Raumaufteilung und die überschaubare Größe machen das Objekt besonders wirtschaftlich und flexibel einsetzbar.

Die Einheit umfasst eine **Verkaufsfläche von rund 100 m<sup>2</sup>**, die sich effizient gestalten und individuell an das jeweilige Geschäftskonzept anpassen lässt. Ergänzt wird das Angebot durch ein **Lager mit ca. 19,3 m<sup>2</sup>**, einen **Waschraum mit ca. 1,5 m<sup>2</sup>** sowie ein **WC mit ca. 1,5 m<sup>2</sup>**. Die Nebenräume sind funktional angeordnet und unterstützen einen reibungslosen Tagesbetrieb.

Das Geschäftslokal ist **frei und sofort beziehbar**. Dank der **Widmung KG 0,5–2,0** stehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen. Ein zusätzlicher Pluspunkt sind die **Parkplätze unmittelbar vor dem Geschäft**, die sowohl Kunden als auch Mitarbeitenden hohen Komfort bieten.

### Facts

- Verkaufsfläche mit ca. **100 m<sup>2</sup>**
- **19,3 m<sup>2</sup> Lagerfläche** für effiziente Abläufe
- **Sofort beziehbar**
- **Widmung KG 0,5–2,0**
- **Kundenparkplätze direkt vor dem Objekt**
- **Klimaanlage (Verkaufsfläche)**

### Highlights

2. Effizient geschnittene Geschäftsfläche

4. **Ideal für kompakte Handels- oder Servicekonzepte**
6. **Gute Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten**
8. **Angenehme Raumproportionen für flexible Gestaltung**
10. **Praktische Trennung von Verkaufs- und Nebenflächen**
12. **Etabliertes wirtschaftliches Umfeld**
14. **Standort mit regionaler Kundenfrequenz**
16. **Geringe Fixkosten durch überschaubare Fläche**
18. **Schneller Start ohne lange Vorbereitungszeit**
20. **Ausreichend Parkmöglichkeiten direkt im Eingangsbereich**

Dieses Geschäftslokal bietet eine ideale Kombination aus kompakter Größe, funktionaler Ausstattung und gut sichtbarer Lage und stellt damit eine attraktive Basis für ein erfolgreiches Geschäftskonzept dar.

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap